



CAUSA N. 1286/2010 R.G.E.

Successivamente oggi, **19 settembre 2023**, avanti il Giudice designato, dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA, sono comparsi: per il creditore procedente, l'Avv. [REDACTED] (in sostituzione del procuratore costituito); per il creditore intervenuto [REDACTED] l'Avv. [REDACTED] (in sostituzione del procuratore costituito); per il creditore intervenuto [REDACTED] il funzionario delegato [REDACTED]. Sono altresì presenti l'Avv. Reina, in qualità di custode e professionista delegato, nonché l'arch. Aprile, in qualità di esperto stimatore. Ad ore 10:52 nessuno compare per le altre parti.

L'Avv. [REDACTED] rappresenta che è in corso di deposito atto di rinuncia al pignoramento con riferimento alla porzione corrispondente al foglio 7, mappale 350, subalterno 2; il funzionario [REDACTED] rappresenta di avere già depositato analoga rinuncia per parte [REDACTED] l'Avv. [REDACTED] rappresenta che anche per parte [REDACTED] verrà depositato telematicamente atto di rinuncia con riferimento alla predetta porzione. Il Giudice prende atto, osservando al contempo che, allo stato, non risulta esservi una dichiarazione di rinuncia, con riferimento alla predetta porzione, da parte del creditore intervenuto [REDACTED]

Ad ore 10:58 compare l'Avv. [REDACTED] per i sigg. [REDACTED]

A questo punto, il Giudice invita le parti presenti a prendere posizione in ordine ai lotti n. 3 e n. 4, oggetto di perizia depositata telematicamente in atti il 29.6.2023.

L'Avv. [REDACTED] osserva di non avere osservazioni in ordine al contenuto della perizia e manifesta la disponibilità alla trascrizione della accettazione tacita di eredità anche con riferimento ai lotti n. 3 e n. 4, essendo già stata compiuta in relazione al lotto n. 2. L'Avv. [REDACTED], l'Avv. [REDACTED] e il funzionario delegato [REDACTED] [REDACTED] nulla osservano in relazione al contenuto della perizia da ultimo depositata in relazione ai lotti n. 3 e n. 4.

A questo punto, il **perito stimatore** espone i risultati della sua indagine in relazione ai lotti n. 3 e n. 4 e precisa che:

- è stata pignorata l'intera proprietà dell'immobile sia dal punto di vista del diritto pignorato, sia dal punto di vista delle relative quote e lo stesso non ricade in comunione legale con terzi estranei alla procedura come verificato dall'esame dell'atto di provenienza;



- l'immobile presenta irregolarità edilizie e/o catastali per la cui sanatoria ha indicato i costi nell'elaborato di stima;
- non vi sono spese condominiali, non essendovi una condizione di condominio;
- non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1, c. 376 ss., l. 178/2020;
- il prezzo base dell'immobile deve essere pertanto rideterminato in euro 53.000,00 (lotto n. 3) ed euro 49.000,00 (lotto n. 4) e, in relazione al valore del bene, possono delegarsi tre esperimenti di vendita;
- vi sarà la necessità per l'aggiudicatario di separare materialmente la c.d. veranda, secondo quanto meglio specificato nella perizia depositata nel giugno 2023 nonché nella relazione tecnica agli atti dal marzo 2017;
- vi è una convenzione urbanistica del 22.3.2000, secondo quanto meglio illustrato e documento in perizia;
- la segnalata discrepanza con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione discende da variazioni catastali susseguitesi nel tempo e non risulta incidere sulla esatta identificazione del bene pignorato.

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che, ove non già depositata, l'esperto depositi versione della stima epurata dei dati personali degli esecutati (già nel formativo nativo .doc poi trasformato in .pdf e non con cancellazione successiva) e che vengano bollinate le immagini di persone fisiche presenti nella documentazione fotografica.

A questo punto, il procuratore del **creditore procedente**, unitamente agli altri creditori titolati: - chiede che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569, c. 3, c.p.c., dando, inoltre, l'assenso ad ulteriori esperimenti di vendita con il medesimo meccanismo (previa riduzione del prezzo) nel caso in cui il primo esperimento vada deserto; - resta disponibile alla integrazione del fondo spese nella misura e secondo le modalità che verranno stabilite dal Giudice dell'Esecuzione.

A questo punto l'Avv. Reina osserva che non tutti i creditori hanno depositato la nota di precisazione del credito. Il creditore procedente rappresenta che depositerà nota di precisazione del credito aggiornata, allo stato in corso di elaborazione; insiste in ogni



caso sin d'ora per la vendita dei lotti n. 3 e n. 4. L'Avv. [REDACTED] nulla osserva in ordine alla vendita dei lotti n. 3 e n. 4.

L'Avv. Reina rappresenta l'opportunità di procedere con asta non telematica, in **ragione dello stato di manutenzione e della collocazione dei beni.**

L'Avv. [REDACTED] rappresenta che, in data 26.4.2023, è stata trascritto atto di accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] e in favore di [REDACTED] e [REDACTED], rappresenta di essere allo stato nella disponibilità di una ispezione ipotecaria sul punto, in attesa di ricevere il relativo duplo. Chiede pertanto la fissazione di una nuova udienza al fine di consentire l'estensione del pignoramento, ad integrazione dei beni già oggetto di pignoramento di cui al lotto n. 2. Gli altri creditori nulla osservano in proposito. L'Avv. [REDACTED] insiste nella richiesta di deposito di nota di precisazione del credito da parte del creditore precedente.

Il Giudice

dato atto, rinvia al **18 aprile 2024, ore 9:30**, per prosecuzione della procedura in relazione al lotto n. 2 e dispone con separato provvedimento in ordine alla vendita dei lotti n. 3 e n. 4, stabilendo sin d'ora una integrazione del fondo spese – a carico del creditore ipotecario di primo grado ovvero, in mancanza, del creditore precedente – nella misura di euro 2.000,00, da versarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva entro trenta giorni dall'odierna udienza.

IL GIUDICE
dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA